

14

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IV ZR 163/69

Verkündet am
3. Februar 1971
B l e c h e r ,
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Raimund B [REDACTED] , Be [REDACTED] (Sieg),
St [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

die Firma Siegfried M [REDACTED] KG, G [REDACTED],
Ba [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof.Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Februar 1971 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß sowie der Bundesrichter Johannsen, Wüstenberg, Dr. Bukow und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Frankfurt (Main) vom 10. Juni 1969 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der Revision.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger war Eigentümer eines in Bet[REDACTED] gelegenen Grundstücks. Da er in wirtschaftliche Schwierigkeiten geriet, wurde durch Beschluß des Amtsgerichts Kirchen vom 23. September 1964 das Zwangsversteigerungsverfahren über das Grundstück eingeleitet.

Am 15. März 1965 erteilten der Kläger und seine Ehefrau der Beklagten einen Auftrag zur Umschuldung des Grundstücks, und zwar sollte die Beklagte ein Darlehen von 90.000 DM, gesichert durch eine erste Hypothek, und

- 3 -

ein weiteres Darlehen von 35.000 DM, gesichert durch eine Grundschuld, vermitteln. Die Beklagte vermittelte daraufhin ein Darlehen in Höhe von 85.000 DM von der Süddeutschen Bank. Ein weiteres Darlehen in Höhe von 20.000 DM stellte sie in Aussicht. Die Beträge reichten jedoch zur Umschuldung nicht aus. Da inzwischen der Versteigerungstermin auf den 16. September 1965 festgesetzt worden war, empfahl die Beklagte dem Kläger, ihm einen Alleinauftrag über den Verkauf des Grundstücks zu erteilen. Das Grundstück sollte danach für 160.000 DM verkauft werden. Der Kläger fand jedoch selbst Käufer, und zwar die Eheleute L. Am 9. August 1965 schloß er mit ihnen einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück ab. Als Kaufpreis wurden 150.000 DM vereinbart. Am 10. September 1965 hoben der Kläger und die Eheleute L. den Kaufvertrag durch privatschriftliche Erklärung wieder auf. Am 16. September 1965 wurde das Grundstück in dem Versteigerungsverfahren von den Eheleuten L. für 116.000 DM ersteigert.

Der Kläger hat behauptet, er habe der Beklagten am 20. Juli 1965 einen Alleinauftrag für den Verkauf des Grundstücks unterschrieben. Kurze Zeit nach dem 9. August 1965 habe er die Beklagte telefonisch von dem Abschluß des Kaufvertrags unterrichtet. Dabei habe ihm der Sachbearbeiter der Beklagten, Bau, heftige Vorwürfe gemacht und ihn durch Druck und Drohungen veranlaßt, den Kaufvertrag mit den Eheleuten L. wieder aufzuheben. Bau habe unter anderem erklärt, nicht er, der Kläger, sondern nur die Beklagte dürfe das Grundstück verkaufen. Der Kläger müsse außerdem damit rechnen, daß ihm durch den Kaufvertrag ein nicht unbeträchtlicher Schaden entstehe. Die Bereitstellung der 85.000 DM durch



die Bank sei teuer. Hinzu komme, daß er der Beklagten die volle Maklergebühr zahlen müsse. Allen Schaden, der ihm entstehe, habe er selbst zu verantworten, weil er das Grundstück eigenmächtig und hinter dem Rücken der Beklagten verkauft habe. Der Kläger hat weiter behauptet, dadurch so eingeschüchtert worden zu sein, daß er den Kaufvertrag mit den Eheleuten L. aufgehoben habe. Außerdem habe Bau. seinem, des Klägers, Vater oder ihm selbst erklärt, alle Schwierigkeiten könnten beseitigt werden, denn die Beklagte werde bis zum Versteigerungstermin selbst einen Käufer beibringen, der 160.000 DM zahlen werde. Die Beklagte sei schuldhaft ihrer Pflicht zum Tätigwerden, die ihr auf Grund des Alleinauftrags obgelegen habe, nicht nachgekommen.

Der Kläger ist der Auffassung, die Beklagte müsse ihm den Schaden ersetzen, der ihm durch die Auflösung des Kaufvertrags mit den Eheleuten L. entstanden sei. Der Schaden bestehe in der Differenz zwischen dem mit den Eheleuten L. vereinbarten Kaufpreis von 150.000 DM und dem im Versteigerungstermin erzielten Erlös von 116.000 DM. Der Kläger hat beantragt, die Beklagte zu verurteilen, an ihn 34.000 DM zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie hat bestritten, daß der Kläger ihr einen Alleinauftrag über den Verkauf des Grundstücks erteilt und daß ihr Angestellter Bau. ihn veranlaßt habe, den Vertrag mit den Eheleuten L. wieder aufzulösen. Auch im übrigen ist sie dem Vorbringen des Klägers entgegengetreten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, und das Oberlandesgericht hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Der Kläger leitet den von ihm geltend gemachten Anspruch in erster Linie aus dem Maklervertrag her, den er am 15. März 1965 mit der Beklagten schloß und der die Umschuldung seines Grundstücks zum Ziel hatte, sowie aus dem von ihm behaupteten Alleinauftrag für den Verkauf des Grundstücks, den er der Beklagten am 20. Juli 1965 erteilt haben will.

Schon nach dem ihr erteilten Auftrag zur Umschuldung des Grundstücks war die Beklagte verpflichtet, nicht den Interessen des Klägers entgegenzuhandeln, soweit es um die Sanierung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse ging, und dieselbe Verpflichtung wäre für die Beklagte nochmals begründet worden, wenn sie außerdem noch einen Alleinauftrag für die Veräußerung des Grundstücks erhalten haben sollte. Selbst wenn der Kläger durch den Alleinauftrag verpflichtet worden wäre, sich mit keinem Interessenten ohne Zuziehung der Beklagten in Verhandlungen einzulassen (BGH LM § 652 BGB Nr. 20), so hätte ein dagegen begangener Verstoß die Beklagte nicht berechtigt, darauf hinzuwirken, daß ein von dem Kläger abgeschlossener für ihn wirtschaftlich günstiger Vertrag rückgängig gemacht wurde. Auch der

ihr erteilte Umschuldungsauftrag verpflichtete sie, nichts zu tun, was die Rechtsstellung beeinträchtigen konnte, die der Kläger durch den Abschluß eines günstigen Vertrags erlangt hatte. Eine gegenteilige Handlungsweise der Beklagten kann als positive Vertragsverletzung, sei es des Umschuldungsvertrags oder des Alleinauftrags, zu beurteilen sein. Dabei hat die Beklagte für derartige Verstöße auch einzustehen, wenn sie von ihrem Angestellten im Rahmen des ihm übertragenen Aufgabenbereichs begangen wurden (§ 278 BGB; BGHZ 31, 358, 366).

Es kann davon ausgegangen werden, daß der Angestellte der Beklagten Bau■ wenn er, wie zu unterstellen ist, die Mitteilung des Klägers über den Abschluß des Grundstückskaufvertrags mit den Eheleuten L■ entgegennahm und dabei dem Kläger die von diesem behaupteten Vorhaltungen machte, für die Beklagte innerhalb seines Aufgabenbereichs handelte. Dasselbe gilt für das zweite Gespräch, das er nach einiger Zeit mit dem Vater des Klägers oder mit dem Kläger selbst geführt und in dem er in Aussicht gestellt haben soll, bis zum Versteigerungstermin einen Käufer aufzutreiben, der 160.000 DM zahlen werde. Für die Revisionsinstanz ist anzunehmen, daß auch dieses ebenfalls zu unterstellende Gespräch noch vor dem 10. September 1965, dem Tag der Aufhebung des Kaufvertrags, stattfand. Der Vortrag des Klägers, er habe die Beklagte sofort über die ihm von den Eheleuten L■ zugesagte Vertragsaufhebung unterrichtet, läßt diese Deutung zu, und auch der Tatbestand des angefochtenen Urteils steht ihr nicht entgegen.

Es kann ferner angenommen werden, daß die Erklärungen, die Bau■ bei den beiden Gesprächen abgab, wenn die Darstellung des Klägers zugrunde gelegt wird, unangebracht waren und sich mit den Pflichten eines die Inter-

essen des Auftraggebers währenden Maklers nicht vereinbaren ließen, weil sie immerhin dazu führen konnten, daß der Kläger daraufhin unsachgemäße Vermögensdispositionen traf; eine Ankündigung von Provisions- und Schadensersatzansprüchen des Maklers könnte freilich, wenn der Alleinauftrag bestand, berechtigt gewesen sein. Selbst wenn aber in dem Verhalten des Bau eine der Beklagten zuzurechnende positive Vertragsverletzung gelegen haben sollte, ist dadurch für die Beklagte keine Verpflichtung zum Ersatz des Schadens begründet worden, der dem Kläger durch die Aufhebung des Vertrags mit den Eheleuten L. entstanden ist.

Soweit das Berufungsgericht den ursächlichen Zusammenhang zwischen den unterstellten Äußerungen des Bau und der Aufhebung des Vertrags mit den Eheleuten L. verneint, mag dahinstehen, ob diese Ausführungen der von der Revision erbetenen rechtlichen Überprüfung standhalten und ob die verfahrensrechtliche Rüge der Revision zu diesem Punkt durchgreift.

Aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, daß ein etwaiger Schadensersatzanspruch des Klägers nach § 254 Abs. 1 BGB ausgeschlossen sei. Daß Bau den Kläger habe schädigen wollen, kann dem Vortrag des Klägers nicht entnommen werden. Andererseits handelte dieser bei der Wahrnehmung seiner eigenen Belange in hohem Maße leichtfertig, wenn er auf Grund der Vorhaltungen des Bau ohne weiteres kurz vor dem anstehenden Zwangsversteigerungstermin den Kaufvertrag aufhob. Die Annahme, es werde sich vor der Versteigerung eine Lösung der wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Klägers finden, die für ihn günstiger sein würde als der mit den Eheleuten L. abgeschlossene

Vertrag, widersprach jeder vernünftigen Überlegung. Das Berufungsgericht hat ohne Rechtsirrtum das Eigenschulden des Klägers als weit überwiegend angesehen. Vor allem ist darauf hinzuweisen, daß das Verhalten des Klägers, der auf Grund eines eigenen Entschlusses zur Vertragsaufhebung schritt, gegenüber den angeblichen Redereien des Bau■ für den Eintritt des Schadens auch weit überwiegend ursächlich war, worauf es in erster Linie ankommt und wie das Revisionsgericht selbst feststellen kann. Die Annahme, daß ein Ersatzanspruch des Klägers ganz entfalle, hat demnach Bestand.

Eine andere Anspruchsgrundlage besteht nicht.

Insbesondere sprechen die vom Kläger vorgetragenen Umstände nicht dafür, daß Bau■ ihm für die Beklagte die verbindliche Zusage gegeben habe, sie werde dafür einstehen, daß sich bis zu dem bald bevorstehenden Versteigerungstermin ein Käufer finde, der für das Grundstück 160.000 DM zu zahlen bereit sei. Auf Grund der Erklärungen, die Baum abgegeben haben soll, konnte der Kläger nicht annehmen, daß die Beklagte eine so weitgehende Bindung eingehen wollte. Es ist deshalb entgegen der Ansicht der Revision kein Rechtsfehler, daß das Berufungsgericht sich nicht mit der Möglichkeit auseinandergesetzt hat, daß eine Garantiezusage, durch die dem Kläger der zugesagte Erfolg gewährleistet werden sollte, gegeben worden sei.

Nach alledem ist die Revision des Klägers zurückzuweisen.

Dr. Hauß

Johannsen

Wüstenberg

Dr. Bukow

Dr. Buchholz